第1章

住宅長寿命化政策の概要

1

住宅長寿命化政策の概要

この章では住宅長寿命化政策がクローズアップされてきた背景と現状、
それを踏まえた民間事業者による取り組みについて概括する。
テーマが包含する内容が幅広く、産官学のプレーヤーがさまざまなレベルでこの問題に取り組んでいるため、
ここで取り上げる事例はその一部に過ぎないことに留意していただきたい。

大森広司
（有限会社オイコス）

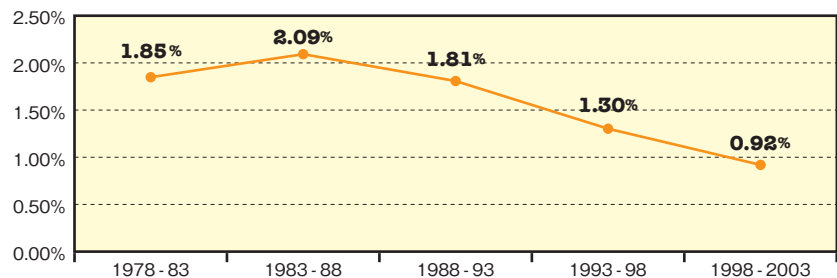
なぜ住宅を長寿命化しなければならないか

日本の住宅は本当に短命なのか

住宅の長寿命化について語るときに必ず引き合いに出されるのが、欧米に比べて日本の住宅の寿命が短いことを示す国土交通省のデータだ。滅失住宅の平均築後年数を国際比較したものだが、それによるとイギリスは77年、アメリカは55年、日本は30年となっている。このデータをもってして「日本の住宅の寿命は欧米の半分以下だ」とする議論もある。

だが、このデータは取り壊された住宅の築年数の平均を集計したものであり、住宅全体の平均寿命とはいえない。英国のように過去数世代にわたって住宅事情がさほど変化していない国ならともかく、日本では第2次世界大戦で多くの住宅が焼失し、戦後の住宅不足から耐久性の低い住宅が急ごしらえで大量に供給されたという特殊事情がある。日本での量的な住宅不足は短期間で解消し、その後は供給側の開発努力などもあって質的には飛躍的な改善が進んだ。取り壊される住宅が短命だからといって、現状で供給されている住宅も短命だとは限らないだろう。

実際のところ、住宅のストック戸数に対する年間建て替え・滅失戸数（住宅建設戸数ー住宅ストック増加戸数）の比率は近年では1％を切っている［図1］。つまり住宅ストックがすべて取り壊されて建て替えられるまでに100年以上かかる状況となっていることから、今後は日本の住宅の寿命も必然的に長期化するものと推測される。

［図1］住宅のストック戸数に対する年間建て替え・滅失戸数

※（期間中の建設戸数ー住宅ストック増加戸数）の5分の1が期初の住宅ストック戸数に占める割合を計算

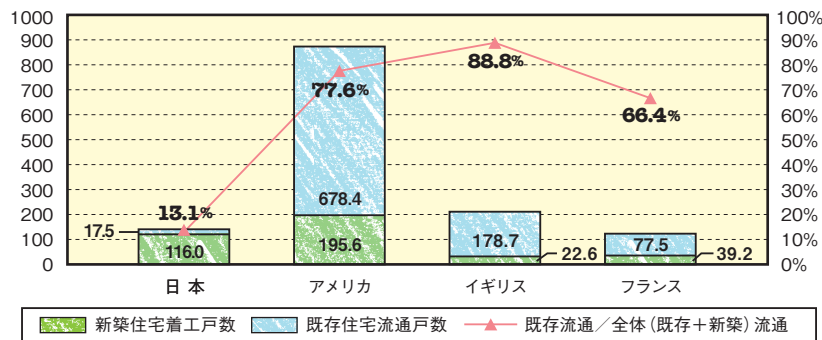
（出典）総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅経済データ集」より

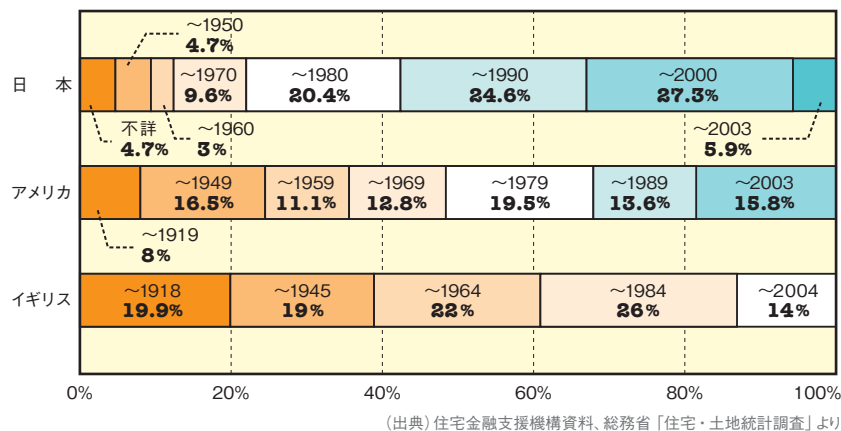
なぜ日本の住宅は短命なのか

現状で供給されている日本の住宅が本当に短命なのかどうかはさらに精査が必要だと思われるが、一方で日本の住宅市場が新築本位主義であることは紛れもない事実だ。日本の住宅市場における既存住宅流通戸数のシェアは13％強に過ぎず、7～8割前後を占める欧米に比べて著しく小さい［図2］。その結果、住宅ストックに占める築30年以内の住宅の占める割合が高いことも、欧米と比べた日本の住宅市場の特徴だ［図3］。

日本の住宅市場が新築に偏っている理由としては、前述したように戦後の住宅市場において質的に満足度の低い住宅が大量に供給されたことが挙げられるだろう。その後の住宅設備の発達や居住面積の拡大などから「新築住宅のほうが住み心地がいい」という認識が一般化し、中古住宅をリフォームして住み続ける生活スタイルが定着しなかったと思われる。

1つの住宅に手を入れながら住み続けるスタイルが主流にならなかった理由には、高度成長に伴う地価の上昇とその顛末としてのバブル崩壊も関係していると思われる。戦後の日本ではバブルのピークまで地価が上昇傾向を続けたため、賃貸住宅から小ぶりのマンションを経て庭付き一戸建てに至るという、いわゆる「住宅双六」の考え方が広がった。さらにバブル崩壊後の地価下落局面ではマンションを中心に住宅供給の「都心回帰」の動きが強まり、ここでも「古くなった住宅は売却して便利な場所に住み替える」といった意識が醸成されたのだろう。

［図2］既存住宅流通シェアの国際比較

（資料）
日本：総務省「住宅・土地統計調査（2003年）」、国土交通省「住宅着工統計（2003年）」
アメリカ：American Housing Survey 2003,Statistical Abstract of the U.S.2006
イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ http://www.communities.gov.uk/
（既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ）
フランス：Annuaire Statistique de la France edition 2004
運輸・設備・観光・海洋省ホームページ http://www.equipment.gouv.fr/

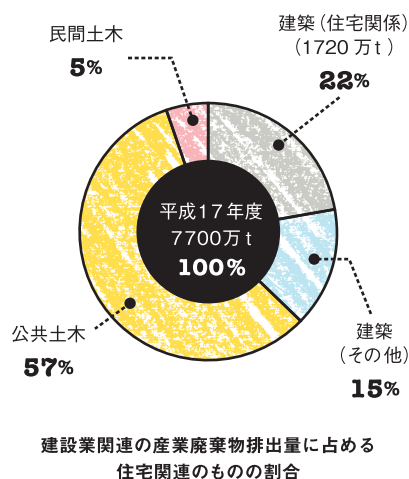
［図3］ストック住宅の建築時期別シェア国際比較

（出典）住宅金融支援機構資料、総務省「住宅・土地統計調査」より

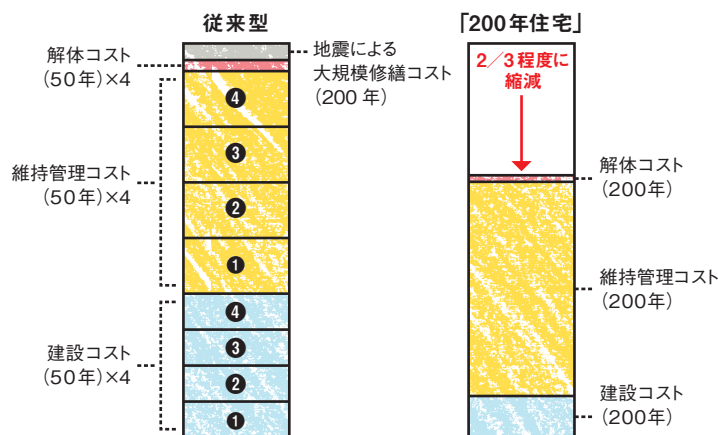
［図4］住宅ローン控除の変遷

入居時期	ローン残高の上限	控除期間		控除率	最大控除額
1999年～2001年6月30日	5000万円	15年	1～6年目	1.0%	587.5万円
			7～11年目	0.75%	
			12～15年目	0.5%	
2001年7月1日～2004年	5000万円	10年		1.0%	500万円
2005年	4000万円	10年	1～8年目	1.0%	360万円
			9、10年目	0.5%	
2006年	3000万円	10年	1～7年目	1.0%	255万円
			8～10年目	0.5%	
2007年	2500万円	10年	1～6年目	1.0%	200万円
			7～10年目	0.5%	
		15年	1～10年目	0.6%	
			11～15年目	0.4%	
2008年	2000万円	10年	1～6年目	1.0%	160万円
			7～10年目	0.5%	
		15年	1～10年目	0.6%	
			11～15年目	0.4%	

※2007年、2008年は控除期間10年または15年の選択制

［図5］建設産業関連の廃棄物排出量

建設業関連の産業廃棄物排出量に占める
住宅関連のものの割合

（資料：2005年度建設副産物実態調査結果［国土交通省調査］）

［図6］「2000年住宅」による国民の住居負担の軽減効果（共同住宅での試算）

※1：11階建て、65戸（3LDK）の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。
※2：従来型は50年で建て替え（200年で4回建て替え）を想定。
※3：「200年住宅」の建設コストは従来型の2割程度増、
維持管理コストは1割程度減として試算。

もう一つの理由は、新築中心の住宅政策が連綿と続けられてきたことにも求められよう。戦後の大量供給時代はもちろん、量の確保から質の向上へと住宅政策が転換した1970年代以降もそれは続く。さらにバブル崩壊後は住宅政策にデフレ経済を立て直すカンフル剤の役割が期待され、新築住宅の取得を促進するための施策がいくつも打ち出された。なかでも住宅取得促進税制、いわゆる住宅ローン控除が不景気のたびに拡充されてきたのはその典型例だ［図4］。

時代の要請として打ち出された長寿命化政策

住宅市場が今日まで新築本位から脱却できずにいる間にも、市場を取り巻く環境は着実に変化した。最も大きな変化は地球環境問題の顕在化と日本における急速な少子高齢化だ。住宅の長寿命化の推進は、まさにこの2つの大問題を前提として打ち出された。

まず環境問題に対応するために住宅を長寿命化するという発想は明快で分かりやすい。これまでのように30年そこそこのサイクルで住宅を建てては壊していたのでは、そのたびに大量の産業廃棄物が排出される。家を建てるための建材の製造や、部材の輸送などにも多くのCO_2排出が伴うだろう。ちなみに建設産業関連の廃棄物排出量のうち、住宅関係は22％を占める［図5］。

もう一つの少子高齢化が住宅の長寿命化とどう結びつくのか。国交省の説明資料によると、日本では生活費に占める住居費負担の割合が高いため、住宅を長持ちさせることで一世代あたりの住宅投資を軽減すれば、その分を余暇活動や福祉・教育などに充てることができるというものだ。例えば、従来型の住宅を50年ごとに4回建て替えるのと、長寿命型の住宅を200年使い続けるのとでは、建設から維持管理、解体までのライフサイクルコストを3分の2程度に縮減できるという試算もある［図6］。

たしかに分かりやすい計算だが、200年間のトータルコストと言われても生身の人間にはいま一つピンとこないだろう。政策の意図について国土交通省住宅生産課企画専門官の楢橋康英氏は次のように答えてくれた。「我が国では、年間数十兆円ものお金を住宅に投資しているにもかかわらず、住宅が資産として次の世代に引き継がれず、いかにも無駄な住宅投資がなされていると言えます。個人のレベルで考えても、数千万円もの投資により手に入れた住宅が30年後には価値がなくなってしまう、また、解体費用が掛かる分はマイナス査定になってしまうという現状は、極めて“もったいない”ことです。」

時代の要請として住宅の長寿命化（いわゆる200年住宅）は住宅政策の前面に押し出された。その中心にあるのが「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」だ。次項ではこの新しい制度について、少し詳しく検証してみたい。

長期優良住宅で日本は住宅長寿大国に変われるか

200年住宅がなぜ長期優良住宅に改名したのか

長期優良住宅の認定制度は今年6月4日の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行と同時にスタートする。「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」との考え方に基づき、長く住める優良な住宅を認定して住宅市場で普及させていこうというスキームだ。住宅の長寿命化政策の切り札として国土交通省を中心に国が制度づくりに注力しており、住宅業界でも低迷する市場の活性化につながることに期待する向きが少なくない。

この長期優良住宅の“源流”は、2007年5月に自民党政務調査会の住宅土地調査会が提言した「200年住宅ビジョン」にある。ビジョンでは2006年6月に制定され住生活基本法が打ち出した「ストック重視の住宅政策への転換」の具体策として200年住宅を位置づけ、ガイドラインの策定や住宅履歴書（家歴書）の整備など12の提言をまとめた［図7］。

ビジョン発表から2008年2月に長期優良住宅普及促進法案が閣議決定されるまで、10カ月という短期間で政策が具体化したのは、住宅土地調査会長を務めていた福田康夫氏が2007年9月に首相に就任したことが大きいと言われている。

この短期間のうちに、制度の名前も変化した。当初は200年住宅と呼んでいたものが、「超長期住宅」や「長期耐用住宅」などの名称を経て、最終的に法案をまとめる段階で長期優良住宅に落ち着いた。「200年という数字に根拠がない」というのが「200年住宅」を採用しなかった理由とされているが、長期優良住宅とはいかにも官僚用語的でインパクトに乏しいと言わざるを得ない。

実はこの名称の変更そのものが、制度が抱える“限界”を象徴しているとも言えるのだ。制度のスキームづくりに関わる独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ主任研究員の藤本秀一氏が、その辺の事情について話してくれた。「長持ちさせることが本来の目的なのだから、個人的には、階高が高いなど後からは変えられない基礎体力的な基準や維持保全の方法に関する基準だけ定めればよかったのでは、と思います。しかし『長持ちさせるには、それなりの性能をもった“優良”な住宅でなければ』とか、税制の優遇といった話になると『優遇するからには“優良”な住宅でなければ』という意見がでてくる。個々の意見はもっともなのですが、結果として、省エネやバリアフリーといった耐久性とは直接は関係のない基準まで入れることになり、総花的でオーバースペック気味な認定基準となってしまいます。長持ちさせるために本当に重要な基準が霞んでしまった感があるのは残念なことです」

［図7］自民党の「200年住宅ビジョン」で打ち出された12の提言

【提言1】超長期住宅ガイドラインの策定
（国民、住宅関連業者、国、地方公共団体等が目指すべき200年住宅のイメージの共有）

【提言2】家歴書の整備
（新築時の設計図書や施工内容のみならず、リフォームや点検時の履歴を蓄積）

【提言3】分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築
（管理者管理方式・信託活用方式など）

【提言4】リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実

【提言5】既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実
（簡便で一定の客観性を確保した「既存住宅の評価ガイドライン」の策定など）

【提言6】既存住宅の取引に関する情報提供の充実（取引価格など）

【提言7】住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備

【提言8】200年住宅（スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得を支援する住宅ローン等の枠組み整備
（超長期ローンと中期ローンの組み合わせ、期間所有権的な仕組みを活用した公的主体による200年住宅の整備・供給など）

【提言9】200年住宅の資産価値を活用した新たなローンが提供される仕組みの構築
（高齢者が住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージなど）

【提言10】200年住宅に係る税負担の軽減
（既存住宅取引にかかる消費税の取扱い、200年住宅への政策誘導手段としての住宅税制のあり方の検討など）

【提言11】200年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施

【提言12】良好なまちなみの形成・維持
（地区計画制度活用促進、住宅地のマネジメント活動の担い手育成など）

数年後に新築住宅で1割程度のシェアを目指す

長期優良住宅法は当初、2007年度中に成立させて2008年度から優遇税制などをスタートさせる目論見だった。だが、当時の国会がガソリン税問題で紛糾したため、法案が継続審議となり、2008年11月に臨時国会でようやく成立し、同年12月5日に公布、半年後の2009年6月4日から施行というスケジュールとなったのだ。

2009年2月には認定基準も決まった。長寿命化の要となる劣化対策と耐震性については住宅性能評価基準の等級を引用し、耐震等級は2以上と、マーケットの水準と照らし合わせると、特にマンションに関しては高めのハードルとなっている。

また可変性に関する躯体天井高の基準については、案段階では一律に適用するとしていたが、最終的に一戸建てへの適用は見送られた。「一戸建ては高さを規制しなくても十分に可変性が高い」というのがその理由とのことだ。マンションの場合に躯体天井高を2650mmとすると、床と天井を二重にした場合に室内の天井高は2400mm程度となり、「現在の新築マンションの平均レベル」（前出・藤本氏）になる。逆に言うと二重床・二重天井にしても標準的な天井高を確保できる水準ということだろう。

住戸面積の基準は原則として2人世帯の誘導居住面積を下限としたが、地域の事情により1人世帯の誘導居住面積でも可となっている。長期にわたる居住期間中の家族構成の変化に対応できるようにするという基準の趣旨を考えると、やや心もとない印象だが、基準のハードルを上げると普及に支障が出ることなどを考慮した結果だろう。国交省では「制度が浸透した数年後には新築住宅の1割程度のシェアとなることを目標としており、市場の動向等も踏まえて基準のレベルを設定している」（前出・楢橋氏）としている［図8］。

認定住宅の取得を税制・融資面でバックアップ

長期優良住宅の普及で最大のネックとなるのは建築コストの問題だろう。一般的な住宅に比べ2割程度の建築費アップが見込まれるとされており、そのまま価格に転嫁されれば数百万円の負担増は避けられない。そこで国が用意しているのが、取得時の税制優遇と融資面でのバックアップだ。

税制についてはまず、取得時の登録免許税と不動産取得税について一般の住宅よりも軽減幅を大きくし、入居後の固定資産税の軽減については適用期間を延長する。これらの優遇措置は2008年度の税制改正で決まったものなので、2010年3月末までの期限となっているが、2010年度の改正で延長が要望されるものと思われる［図9］。

さらに2009年度の税制改正では、住宅ローン控除の拡充と投資型減税の創設が盛り込まれた。住宅ローン控除は一般の住宅よりも控除額を増やすというもの、投資型減税は住宅ローンを借りずに取得する人にも所得税を減税するというものだ。いずれも減税額は一般の住宅より100万円（2011年の住宅ローン控除は200万円）上乗せとなる。今回の住宅ローン控除の拡充では「過去最大600万円の減税」ということで注目されたが、600万円の控除を受けるには長期優良住宅の取得が前提となるのだ［図10］。

融資面では住宅金融支援機構が長期優良住宅向けに、最長返済期間を50年とする「フラット50」の取り扱いを始める予定となっている。原則として親子で債務を承継することを前提とし、完済年齢が80歳を超えるケースでも利用可能とするス

［図8］長期優良住宅（200年住宅）の認定基準（マンションの場合の概要）

項目	基準	項目	基準
劣化対策	劣化対策等級 3 に加え、コンクリートの水セメント比の基準を強化	**省エネルギー性**	省エネルギー対策等級 4
耐震性	耐震等級（倒壊等防止）2、または免震建築物であることなど	**居住環境**	地域における居住環境の維持・向上に配慮されたものであること
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（共用配管、専用配管）3、更新対策等級（共用排水管）3	**住戸面積**	1 戸の床面積が 55 以上（自治体により 40 以上まで基準を下げられる）
可変性	躯体天井高（床スラブ間の高さ）が 2m65cm 以上	**維持保全の方法**	将来の定期点検などに関する計画が建築時から策定されていること
バリアフリー性	高齢者等対策等級（共用部分）3。ただし手すり、段差、高低差を除く		

※ 等級は住宅性能表示基準によるもの

キームだ。現行のフラット35にも親子リレー返済の制度はあるが、子どもに定期的な収入があることが要件となっている。この子どもの収入要件について、フラット50で不問とするかどうか検討中だという。

フラット35の融資限度額は住宅価格の9割（2009年4月から10割）だが、フラット50では6割程度とし、残り3割程度はフラット35などとの組み合わせとなる見通しだ。また金利については50年固定のほか、期間の途中で見直す仕組みも検討されている。また返済期間の途中で第三者に売却する場合に、フラット50の債務を買主に承継できる「債務承継型ローン（アシューマブルローン）」の採用も検討中だ。

米国で導入されたアシューマブルローンは、低金利の住宅ローンを買主がそのまま利用できる点がメリットだ。売却価格がローン残高より高い場合には買主から売主に（低い場合は売主から買主に）差額を支払うことになる。自民党の200年住宅ビジョンでは土地や構造躯体（スケルトン）に超長期のアシューマブルローンを適用し、内装・設備（インフィル）の買主向けの通常の中期ローンと組み合わせるといった枠組みが提言されており、こうしたモデル事業の実施も今後の課題となろう［図11］。

［図9］長期優良住宅向け優遇税制の内容（2010年3月31日まで）

◉ 固定資産税：新築住宅に係る減額特例の適用期間を一般住宅より長期間設定

・所有権保存登記：0.1%（一般住宅特例：0.15%、本則：0.4%）
・所有権移転登記：0.1%（一般住宅特例：0.3%、本則：2.0%）

◉ 不動産取得税：課税標準からの控除額を一般住宅特例より拡大

・1300万円控除（一般住宅特例：1200万円控除）

◉ 固定資産税：新築住宅に係る減額特例の適用期間を一般住宅より長期間設定

・一戸建て：5年間1／2（一般住宅特例：3年間1／2）
・マンション：7年間1／2（一般住宅特例：5年間1／2）
※1戸当たり120㎡相当分まで

［図10］長期優良住宅向けの住宅ローン控除と投資型減税

〈住宅ローン控除〉

◉所得税

居住年	ローン残高の上限	控除期間	控除率	最大控除額
2009年	5000万円	10年間	1.2%（1%）	600万円（500万円）
2010年	5000万円			600万円（500万円）
2011年	5000万円（4000万円）			600万円（400万円）
2012年	5000万円（3000万円）		1%	400万円（300万円）
2013年	5000万円（2000万円）			300万円（200万円）

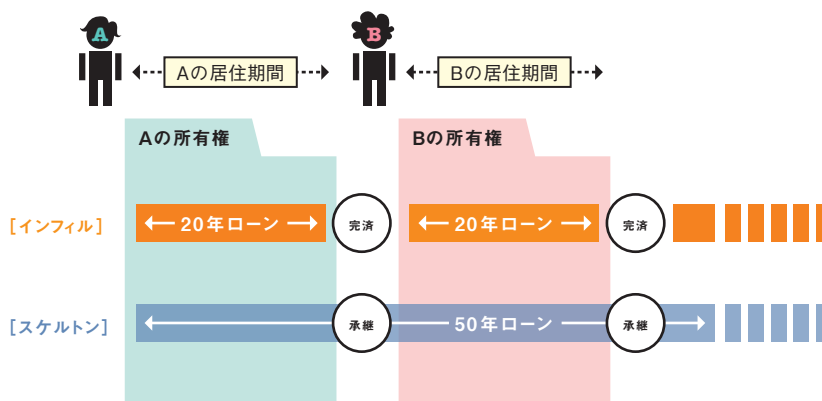
※ カッコ内は一般住宅の場合

◉住民税

住宅ローン減税による控除額のうち所得税から控除しきれない額を、住民税から控除する。
（所得税の課税総所得金額等の額の5%、9万7500円が上限）

〈投資型減税〉
（適用期限：2009年6月4日〜2011年12月31日）

認定を受けた長期優良住宅を購入・新築する場合、標準的な建築費の増額分（上限1000万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除（控除しきれない額は翌年分からも控除）する

［図11］超長期住宅ローンと中期ローンを組み合わせる仕組みのイメージ

（出典）「200年住宅ビジョン」（自民党政務調査会）より

当面の課題は維持保全の仕組みと既存住宅への拡大

2009年6月4日の法施行に伴い、長期優良住宅に係る計画の認定制度と優遇税制、フラット50がスタートすることになるが、それで住宅の長寿命化政策の全体が出来上がったわけではない。認定された長期優良住宅を維持保全していく仕組みづくりと、既存住宅にも適用していくための技術的検討も必要である。

住宅が数世代にわたって長持ちすることとなれば、既存住宅の流通市場の充実が求められる。そのためには、住宅に関する情報を履歴として保存・蓄積していくことが重要であり、必要な時点で建物の状態を評価できる仕組みも必要となる。「住宅履歴書」を整備することで、リフォームするときに「壁をはがしてみないと中身が分からない」といった非効率を防ぐことができる。その住宅を売却するときにも建物の状態が明確になるため適正に評価され、「築30年で上物の価値がゼロ」という無駄を解消できるだろう。土地と建物が正しく評価されることは、その住宅を担保に資金融資を受ける際にも有利に働き、高齢者が生活資金を借り入れるリバースモーゲージなどの普及にもつながることが期待される。

この住宅履歴情報については2007年度から「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長:野城東大教授）が設けられ、住宅履歴情報として備えておくべき仕組みや情報項目などが住宅履歴情報の蓄積・活用の指針として示された。さらに今後は住宅履歴情報の蓄積・活用を実行していくための運用ルールなどが検討されることとなっている。検討にあたっては、ハウスメーカーやデベロッパーなどが既に構築している情報管理システムを活用することを前提とし、さらに各社ごとに異なる用語が混乱なく正しく理解されるための「類義語辞書」もつくられる。

さらに既存住宅の性能や劣化の状態などを簡易に評価する手法を2009年度中に開発することとされている。既存住宅の住宅性能表示制度の利用が運用開始から

［図12］住宅履歴書に記載される情報項目（指針より抜粋）

◉ 戸建住宅・マンション専有部分の情報項目例

項目名			情報の内容
新築段階	建築確認（戸建住宅）	建築確認	確認申請書、確認済証、各階平面図、基礎伏図、断面図等
		地盤調査	地盤調査報告書、スウェーデン式サウンディング試験結果表等
	住宅性能評価	住宅性能評価	設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書
	新築工事関係	設備機器関係	機器の取扱説明書 設備機器リスト
		構造関係	基礎伏図、各階床伏図、壁量計算書等の設計図書、工事記録写真等
維持管理段階	点検・診断	住宅診断	住宅診断報告書、耐震診断報告書等
	リフォーム・改修	リフォーム・改修	完了日、工事業者、工事内容を示す書類（平面図、断面図、構造図、仕様書等）

◉ マンション共用部分の情報項目例

項目名			情報の内容
新築段階	新築工事関係	構造関係	工事が完了した時点の建物及び付属物に係る図書（各階床伏図、構造詳細図等）
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画	長期修繕計画
	修繕・改修	大規模修繕	完了日、工事業者、工事内容（施工図、仕様書等）等
組合運営	マンション管理	マンション管理規約	マンション管理規約、使用細則等

◉ 重要事項説明に関する情報項目

重要事項説明書、告知書等

共通言語化

これらの項目については、言語の共通化を図るとともに、類似の用語を識別できるよう読み替えのための辞書を検討。

（出典）国土交通省資料より

６年以上たっても2000件に達していないという苦い“実績”があるだけに、国交省としても市場で活用される仕組みの構築を期したいところだろう。「住宅品確法に基づく既存住宅の住宅性能表示制度は、基準の客観性は高かったのですが、法定制度ゆえの固さと使い勝手の悪さなどが指摘されています。そこで、民間検査会社によるインスペクションの仕組みも参考に、客観的な信頼性を持たせながらも使い勝手のよい評価手法を開発したいと考えています」（前出・楢橋氏）

長期優良住宅法による住宅の長寿命化の普及に加え、住宅履歴情報と既存住宅の簡易な評価手法が出来上がれば、住宅の長寿命化や既存住宅流通の活性化などが見えてくる。だが、本当の課題はそれらの仕組みを住宅の所有者である消費者が実際に活用してくれるかどうかだろう。例えば、自動車の車検制度のようなスキームが考えられるが、すべての住宅に履歴情報の保存や定期点検を義務づけるのは難しいだろう。また、食品のトレーサビリティシステムも類例として挙げられるが、住宅の場合は情報を長期間にわたって保管・更新していかなければならない点が最大の難問だ。だれが費用を負担するかという問題もあるだろう。

この点について、前出の楢橋氏は次のように話している。「情報の保管・更新に関する費用は、原則として受益者が負担することになります。その情報を活用してハウスメーカーやリフォーム会社が収益を上げるのであれば、事業者が負担することも考えられるでしょう。しかし基本はやはり住宅の所有者が負担することになります。住宅を維持保全して情報を保管しておくことはその住宅の資産価値を維持し、将来の売却時などで有利になるわけですから。いいものがきちんと評価される市場の実現に向けて、住宅に関わる業界の変革も期待するところです」

民間事業者による取り組みはどの程度進んでいるか

一戸建ての事例が多い先導的モデル事業

ここまでは長期優良住宅の普及に向けた政策の動向を中心に見てきたが、肝心の民間側による長寿命化への取り組みはどの程度進んでいるのかを次に見ていこう。まずはまたも長期優良住宅に関する動きとなるが、国が2008年度から募集している先導的モデル事業について触れておきたい。

この先導的モデル事業は国が長期優良住宅の制度を普及させるに当たり、見本となる民間での取り組みを募集し、技術や仕組みを広く情報公開する試みだ。いわゆるトップランナー方式で普及啓発を図ろうというもので、採択された事業については200万円を上限に費用の一部を国が補助する。第１回と第２回の募集が行われた2008年度は予算取りの段階で長期優良住宅という制度名が決まっていなかったため、「超長期住宅先導的モデル事業」と呼ばれていた。ちなみに2009年度の第１回募集からは長期優良住宅先導的モデル事業と名称を改めている。

2008年度のモデル事業の募集は新築

［図13］超長期住宅先導的モデル事業の応募・採択数（2008年度）

部　門	第１回		第２回	
	応募件数	採択数	応募件数	採択数
住宅の新築（戸建）	476	24	225	26
住宅の新築（共同）	31	5	20	3
既存住宅等の改修	29	4	26	7
維持管理・流通等のシステムの整備	48	5	29	8
技術の検証	13	2	8	2
情報提供および普及	53	0	18	2
合　計	603	40	325	48

（出典）独立行政法人建築研究所資料より。１申請で複数の建て方を提案しているものは重複して計上

住宅のほか、既存住宅の改修や維持管理・流通システムなど５部門で行われた。いずれも長寿命化に向けた先導的な提案と情報の公開が要件となっており、さらに新築住宅については長期優良住宅の基準に準じる基本性能の確保が要件とされた。採択された事業の内訳を見ると明らかだが、２回とも新築一戸建てが過半数を占めており、新築マンションは応募数からして多くはない［図13］。

マンション業界は周知のとおり市況が大幅に落ち込んでおり、デベロッパー各社が資金繰りや在庫処分に追われてモデル事業どころではないのかもしれない。実際にモデル事業に採択されたデベロッパーのなかにも、その後に経営破綻が明るみになった例もある。だが、マンションの応募が少ない大きな理由は、新築住宅の要件である基本性能のハードルが一戸建てではさほど高くなく、マンションでは高いことにあったようだ。

マンションデベロッパーにとっての基本性能のハードルの高さは、まず耐震性にある。現状では大半のマンションで耐震等級（倒壊等防止）が等級1、つまり建築基準法レベルとなっており、募集要件である高耐震や免震を満たす物件は少数だ。また省エネルギー等級4（次世代省エネ基準）という基準も低いハードルではない。これらは超高層マンションでは標準的にクリアすると考えられるが、超高層は総戸数が多いため、専有部分も含む維持保全計画の作成や記録の作成・保存といった要件を満たすのが難しくなるだろう。

一方、一戸建ての応募事業の顔ぶれを見ると、大手ハウスメーカーと中小工務店が混在している。さらに業界団体や工務店グループが中核となって工務店をサポートする事業があるなど、制度導入に向けた取り組みの広がりが見られる。一戸建てについてはさほど時間がかからずに長期優良住宅が普及するかもしれない。

だが、一戸建てもコストアップの問題は避けて通れない。この点について、住宅生産団体連合会広報部長の矢部徹氏は次のように指摘する。「大手ハウスメーカーはほぼ現行の標準仕様で長期優良住宅の基準をクリアできそうですが、中小の工務店にとってはコストアップ要因とならざるを得ません。消費者へのアンケート調査ではほとんどの人が住宅の長寿命化に関心を寄せており、50年程度以上の寿命を望むなど『総論賛成』の状態ですが、多少コストがかかっても長期優良住宅を買ってくれるかどうかは不透明です」

分譲マンションで 先導的モデル事業に採択

今のところ一戸建ての比率が高い先導的モデル事業だが、新築マンションでいち早く応募し、さいたま市と吹田市の２つのプロジェクトで採択されたのが長谷工コーポレーションだ。マンション建設最大手のゼネコンとして知られる同社は、これまでにも1980年代半ばのCHS住宅（センチュリーハウジングシステム）や2000年代に入ってのSI（スケルトン・インフィル）住宅など、マンションの長寿命化に向けたさまざまな技術開発に取り組んできている。「それらの中にはコストの問題や消費者メリットが少なかったことなどから、仕組みとしては思うように普及しなかったものもあります。しかし技術としては現在まで受け継がれているものが多く、今回の先導的モデル事業の採択に結びついたといえるでしょう」（技術推進部門担当執行役員・河村順二氏）

モデル事業のハード面での具体的な提案内容は、主に以下のような項目が挙げられる。

①コンクリートひび割れ低減技術……発熱時の膨張などによる温度ひび割れと、乾燥収縮ひび割れのいずれも抑制する対策を採用。
②高耐久ステンレス共用給水配管システム……期待耐用年数200年以上の高耐久ステンレス管と、管を切断せずに更新が可能なハウジング継手類を開発。
③住戸間取り可変性を向上した新内装システム……間仕切り壁の移動が容易な床先行二重床、可動間仕切り収納壁などを採用。
④更新・可変性を備えたクラディングシステム……ALC壁やアルミサッシのパネル化、ユニット型のバルコニー手すりなど、将来のメンテナンス・交換を容易に。
⑤大規模修繕・改修工事を容易にする新築時配慮……大規模修繕・改修工事のしやすさに配慮した命綱用フック（インサート）や可動パーティションの設置。

このうち②や⑤の技術は、グループ企業が管理や修繕工事も手がける同社ならではの発想だろう。「水道の共用配管は管をつなげる継手の部分のパッキングが40年程度の耐久性しかなく、交換するには管を切断したり、躯体のコンクリートをはつるなど、大がかりな工事が必要でした。今回採用したシステムでは管を切断せずにパッキングを交換でき、工期や工事コストも大幅に軽減が可能になります」（技術推進部門統括室長・松﨑篤氏）

上下２カ所の継手をはずしてパッキングを交換することで、耐用年数の長いステンレス管を使い続けることが可能な「高耐久ステンレス共用給水配管システム」

「クラディングシステム」ではパネル化したALC壁とアルミサッシを組み合わせ、簡便な工事で交換や移動を可能にした

またハードだけでなく、最長15年間の長期保証などを導入した「長谷工プレミアムアフターサービス」を採用し、長期優良住宅に求められる住宅履歴情報の蓄積に活かす考えだ。「情報を定期更新する仕組みや、入居者向けのルールづくりなどをグループの管理会社である長谷工コミュニティが推進中です。マンションの施工から管理、入居者のコミュニティ形成まで視野に入れた当社の事業は、長期優良住宅の理念に基づいているといえるでしょう」（河村氏）

一戸建て団地における タウンマネジメントの試み

住宅の長寿命化では建物や敷地内の維持管理が重要になる。マンションでは管理組合が主体となり、管理会社がサポートしながら共用部分を管理する仕組みが曲がりなりにも用意されているが、一戸建ては住戸ごとに居住者の責任でメンテナンスしなければならない。そのため管理の意識が高い居住者の多い地区では、生け垣などの外構も含めたメンテナンスが施され、街並みが美しく維持されることもある。だが一般的には居住者ごとの意識の差が住まいの「表情」に表れ、統一感のない街並みが形成されがちだ。分譲当初は整然とした街並みだった一戸建て団地が、年月とともに雑然とした風景に変化するケースも少なくない。

そこで一戸建て団地の街並みを長く維持していくため、マンションのように管理会社による管理の仕組みを取り入れる事例がこのところ増えてきた。新日鉄都市開発が５年半かけて分譲した川崎市高津区の「さくらが丘Isaac」は、そうした団地の先駆的な例だ。総区画数345区画の同団地では団地単独で自治会を設立し、管理会社の日鉄コミュニティを経由して植栽の管理業務やゴミ集積所の清掃業務を外部委託している。また、綜合警備保障の専属警備員による巡回警備や団地全体を対象としたホームセキュリティの導入も大きな特徴だ。

「タウンマネジメントを取り入れた理由は、大規模な団地の販売は期間がかかるため、売主として街を維持管理しながら分譲する必要があると考えたことに起因します。タウンマネジメントの採用が結果として街の資産価値を高め、居住者にも街並みを維持していくことに共感してもらえる効果があったといえるでしょう。一例として、当初はゴミ集積所の清掃は居住者の当番制のほうが近所づきあいに有効との意見もありましたが、外部委託したことで無用なトラブルを起こさずに済んでいることが挙げられます。タウンマネジメントが、良好なコミュニティ形成に役立った例だと考えています」（住宅事業部戸建住宅ユニット長・藤田裕氏）

コミュニティ形成を促すため、各住戸は塀や柵のないオープン外構とし、居住者同士が顔を合わせやすいよう玄関や駐車場の配置に気を配っている。また敷地内に警備員の詰所を兼ねた集会所を設置し、自治会の活動拠点とした。分譲住宅用の販売センターも設置され、販売スタッフが常駐していたため、売主としてコミュニティ活動を支援しやすかった面もあるだろう。夏祭りなど自治会のイベントもサポートしていたという。「公園の落ち葉を交代で自主的に清掃したり、集会所を使ってサークル活動をしたりと、居住者同士の交

各住戸の植栽を管理会社のマネジメントで管理することで統一感を維持している「さくらが丘Isaac」の街並み

警備車両が常駐する集会所の前には、団地開発と同時に誘致した路線バスの停留所も設置され、居住者の重要な交通手段となっている

流も活発になっています」（住宅事業部戸建住宅ユニット・齊藤理子氏）

同団地以外でも、同社では首都圏や九州地区など全国でタウンマネジメントの仕組みを取り入れた一戸建て団地の開発を手がけている。いずれも自治会など居住者同士が話し合う場を設けることが、街並みを維持していく動機づけにもなっているようだ。「分譲が終了した団地には売主の所有権はなくなりますが、今後も管理会社を通じて間接的にコミュニティをサポートしていく考えです。ただ、一戸建て団地はマンションに比べて管理業務のメニューが限られるわりに、敷地が広く点検や清掃などに時間がかかるという課題があるのも事実です。また今のところ自治会は全員参加ですが、中古購入などで後から入居してくる居住者がルールを守れるかといった点にも注意していく必要があるでしょう」（藤田氏）

一戸建て団地の管理とコミュニティ形成という命題の解を求めるには、まだしばらく今後の取り組みを見守る必要がありそうだ。

住まいや街への愛着を深めていく大規模開発の取り組み

ひとつの住宅に長く住み続けていくためには、長期優良住宅のようにハード面での耐久性や可変性を高めたり、定期的に建物を点検して修繕し、履歴を残していくソフト面での仕組みづくりも大切だろう。だが、さらに重要なのは、その住宅を住み継いでいこうという住まい手の意識を醸成していくことだ。住民が住まいや街に愛着を持ち、時を経るにつれて資産としての価値が高まれば理想的といえる。

三井不動産グループではこうした住まいづくりのコンセプトを「経年優化」という言葉で表し、各地で実践に取り組んでいる。古くは約30年前に分譲した板橋区の「サンシティ」が、居住者による自主的なコミュニティ活動の盛んな大規模開発として知られている。同団地は流通市場でも人気が高く、周辺相場に比べて高めの価格を維持しているという。「分譲時にご入居者に参加していただき、植樹祭を開催したことが街づくりへのきっかけづくりになったのではないかと考えています」（三井不動産広報部・高橋秀行氏）

同グループが手がける近年の大規模開発としては、豊洲や芝浦の事例が思い浮かぶ。なかでも、つくばエクスプレス沿線の柏の葉キャンパス駅を中心としたエリアでは、三井不動産レジデンシャルが分譲する総戸数977戸の「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」や、2006年11月オープンのららぽーと柏の葉に加え、現在もオフィス、ホテル、商業施設、分譲住宅などが開発中で、千葉県や柏市、周辺の千葉大学や東京大学などとともに、公民学が一体となった街づくりが行われている。また、ハード面の整備とともに、住民参加型の様々なイベントなど、ソフト面の取り組みも積極的に行われている。

「既存住民との連携を図る意味もあり、街づくりのコンセプトとしてアートを一つの切り口としています。2006年11月の街開きの際にはアート作品をイルミネーションで演出する大がかりなイベントを開催しました。また、昨年５月に開催した、住民が参加する都市型市場『マルシェコロール』においても、会場のデザインやパフォーマンスなどにアーティストが加わるなど、地域交流の活動にアートの要素も盛り込んでいます」（三井不動産レジデンシャル千葉支店開発室主任・村田宜顕氏）

柏の葉キャンパス駅前には同グループがサポートし、大学や市が中心となって運営する「柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）」が街開きの当初から設置され、街づくりの情報を発信する拠点となっている。さらに2008年８月には地域住民の活動拠点となる「柏の葉フューチャービレッジ」が開設され、地域住民や学生がさまざまなクラブ活動を行ったり、セミナーやワークショップなどが開かれている。

「子どもたちの就労体験を中心とした『ピノキオプロジェクト』と呼ばれるイベントを過去２回実施し、２回目はマンションのエントランスで開催するなど、地域住民の方々の活動も活発になってきました。柏の葉エリア約273haの街づくりが完成

「柏の葉フューチャービレッジ」にはキッチン付きの会議室があり、食を通したコミュニティ活動なども実践されている

1000名を超える地域の子どもが参加した「ピノキオプロジェクト」は、子どもたちの街への愛着を深める活動でもある

するにはまだ20～30年かかるといわれており、引き続き我々もハード・ソフト面での街づくりに関わっていくことになります。地域住民が中心となって行政や大学も連携した街づくりが行われ、地域の価値を高めていくことができればと考えています」（村田氏）

一戸建てとマンションのストックに関する動向

章の最後に、住宅長寿命化に向けた官民の取り組みのうち注目すべき動向をいくつか取り上げたい。

まずハウスメーカー９社が2008年７月に設立した「優良ストック住宅推進協議会」の動きだ。ハウスメーカーは元々、自社で建てた住宅を長期にわたって点検・補修する仕組みの構築に力を注いできた。さらにここ数年は住み替えを希望するオーナーの物件を点検・補修し、建物の10年保証などを付けたうえで自社グループの流通網で売却する「買取再販事業」に力を入れるメーカーも増えている。

こうした背景を踏まえ、業界全体として再販事業の認知度アップを推進しようというのが協議会設立の狙いだ。具体的には、50年以上の長期点検・補修制度の対象となり、必要な住宅履歴データを備えた住宅を優良ストック住宅と定義して「スムストック（SumStock）」という共通ブランド名で流通市場に供給する。国の長期優良住宅制度が既存住宅にも拡充されることを意識しての事業展開といえるだろう。ただ、現状では各社の取り組みレベルに差があり、ブランド名の一般への浸透もこれからとの印象はぬぐえない。そもそも再販事業が自社のオーナーを対象とした“閉鎖型”のビジネスモデルであるだけに、業界の横断的な取り組みがどの程度普及に結びつくかは、今後の展開を見定める必要があるだろう。

分譲マンションについてはストック戸数が500万戸を超え、今後は老朽マンションの増加が大きな社会問題となることが緊急の課題となっている。そこで国交省の社会資本整備審議会がこの３月に「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」との答申を発表した。

答申では具体的なマンション政策として以下の８項目を挙げている。

①「管理組合による計画的な管理等の推進」（長期修繕計画の策定の普及啓発など）
②「管理状況の適正な評価等」（マンション履歴システム〈マンションみらいネット〉の普及推進など）
③「マンションの管理等の専門家の活用」（マンション管理士、マンション管理業者などの専門的な知識を有する者の能力向上など）
④「第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進」（マンション管理などに精通している専門家に管理者として管理させる〈第三者管理者方式〉の活用など）
⑤「マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応」（裁判外紛争解決手段〈ＡＤＲ〉の活用など）
⑥「多様なマンション形態に対応した施策」（団地型、超高層といった形態に対応した施策など）
⑦「管理組合が機能していないマンションへの対応等」（行政の関与のあり方の検討など）
⑧「老朽マンションの再生の促進」（老朽マンションの改修・建て替え等の再生のための支援策の充実など）

これらの施策の多くは従来から課題として掲げられているものだが、④の第三者管理者方式や⑦の行政の関与については早急な議論の深まりが期待される。老朽マンションの最大の懸念は住民（区分所有者）の高齢化であり、経済的・物理的に管理機能を失ったマンションをどう処遇していくかは喫緊に解決すべきテーマだからだ。

この点について、前出の藤本氏は次のように指摘する。「区分所有法の改正やマンション建替え円滑化法の制定などが行われていますが、なおマンションの建て替えや大規模修繕に関する合意形成は難しいのが実情です。マンション建替え円滑化法は住民間で建て替えの合意がとれた後の枠組みを定めたもので、合意が取れてようやく機能します。また、大規模修繕でも相応の一時金負担が生じる場合、建て替えに劣らぬ困難となることも考えられます。多数決で議決はできても費用負担できない反対者がいれば、大規模修繕の実行に影響は出るでしょう。建替え決議であれば、反対者に対して区分所有権の売渡し請求ができるかもしれませんが」

マンション居住者の高齢化対策に関しては、従来から取り組み事例のある「つくば方式定借マンション」の仕組みが参考になるだろう。すなわち期間30年の建物譲渡特約付き借地権を付けてマンションを分譲し、30年目以降は建物を土地オーナーに譲渡したうえで居住者が希望すれば借家として住み続けられるシステムだ。「建物の築年数が経過して大規模な修繕や改修が必要となる時期には、そうした修

繕、改修をいつどのように行うかの意思決定を土地オーナーに一元化しておくことで、古くても利用可能なマンションを良好な状態に維持・管理しながら住み続けることが可能になります。現在まで十数例の事例がありますが、仕組みが複雑で土地オーナーに敬遠されやすいことが普及のネックになっているようです」（藤本氏）

建物の長期保全がしやすくなるつくば方式のような所有形態を、より分かりやすく使く勝手のよい仕組みに改良していくことが、マンションの長寿命化には求められよう。この点について国交省の「多世代利用型超長期住宅などの形成に関する総合技術開発プロジェクト」（多世代利用総プロ）では、所有権と利用権を分けて利用権のみ分譲する英国式のリースホールド方式による事業スキームも検討しているが、調査研究は緒についたばかりだ。すでに500万戸を超える既存マンションが建っている現状では、老朽化したマンションを延命させるのか、建て替えるのかの選択をだれがどう判断するかという課題もクリアする必要がありそうだ。